



23.04.2021

40 §**Määräalan vuokraaminen Kesko Oyj:lle tilapäisen päivittäistavara-
kaupan ja kahvilan rakennusluvan hakemista varten (Laajasalo,
noin 2 108 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 91-412-1-253)**

HEL 2021-001884 T 10 01 01 02

Saaristolaivastonkatu

Päätös

Yritystontit -tiimin päällikkö päättää:

- vuokrata Kesko Oyj:lle (y-tunnus 0109862-8) liitteen 1 mukaisen, noin 2 108 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 91-412-1-253 (Laajasalo, Saaristolaivastonkatu) tilapäisen päivittäistavara-kaupan rakennusluvan hakemista varten 21.4. – 20.10.2021, kauintaan kuitenkin siihen saakka, kunnes hankkeen pitkäaikainen vuokraus mahdollisesti alkaa
- kokonaisvuokra on 1 799,90 euroa, sen eräpäivä on 21.6.2021 ja sitä ei osittain palauteta, jos vuokralaiselle myönnetään rakennuslupa ennen vuokra-ajan päättymistä
- vuokra-alueelle saa hakea rakennusluvan enintään 480 k-m²:n suuruiseksi väliaikaiselle päivittäistavara-kaupalle
- vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy liitteestä 3 ilmenevän mukaisen vuokralaisen ja kaupungin välisen vastuunjaon, joka koskee varsinaista vuokra-aluetta ympäröivää, liitteeseen 2 rajattua aluetta
- vuokra-alueelle tulee suunnitella ja toteuttaa liitteestä 3 ilmenevä, kivetty oleskelualue ("terassi"). Vuokralainen on tietoinen, että em. oleskelualue tulee toteuttaa samanaikaisesti kaupparakennuksen kanssa.
- vuokra-alueella on tehty pilaantuneen maan kunnostusta aikaisemman vuokralaisen toimesta.

Mikäli vuokra-alueelle rakennettaessa ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu, projektipäällikkö Maija Tanskanen, p. 09 310 35089, 040 661 7259, maija.tanskanen@hel.fi). Vuokranantaja vastaa vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.



23.04.2021

Edellä mainittu ei koske vuokra-aikana aiheutunutta pilaantumista.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta.

- vuokralaisella ei ole oikeutta käyttää vuokra-aikana vuokra-aluetta rakentamisen aloittamiseen, ellei kirjallisesti toisin sovita

- mahdollisista maaperätutkimusten suorittamisesta sovitaan erikseen

- vuokranantajalla on oikeus vuokra-aikana käyttää vuokra-aluetta itse ja vuokrata sitä kolmannelle

- vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, kustannuksista eikä vastaavista, jos vuokra-aluetta ei voida myöhemmin pitkäaikaisesti vuokrata hankkeelle, vuokraus viivästyy tai sen vuokrausehdoista ei päästä sopimukseen

L1149-16

Päätöksen perustelut

Hakija ja hanke

Kesko Oyj pyytää, että sille vuokrataan päätösesityksen mukainen vuokra-alue lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten.

Hakija harjoittaa päivittäistavarakauppaa ja sen tarkoituksena on rakentaa po. vuokra-alueelle noin 480 k-m²:n rakennusoikeuden suuruisen, väliaikainen päivittäistavarakauppa

Hakija haluaa hakea hankkeelle ensiksi rakennusluvan lyhytaikaisen vuokrauksen aikana. Pitkäaikainen vuokraus on tarkoitus tehdä rakennusluvan myöntämisen jälkeen, syksyllä 2021.

Kaava- ja kiinteistötiedot

Vuokra-alue on asemakaavassa nro 12080 (23.11.2012) osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A) ja yleiskaavassa (2016) se on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A2), mutta po. määräala voidaan vuokrata väliaikaista päivittäistavarakauppaa varten, kunnes alueen asemakaavan mukainen rakentaminen alkaa.

Vuokra-alueen pinta-ala on noin 2 108 m² ja sille saa rakentaa enintään 480 k-m²:n suuruisen väliaikaisen päivittäistavarakaupan.



23.04.2021

Vuokra-aluekartta on liitteenä 1.

Määräalan vuokraaminen hakijalle

Hakijalle esitetään määräalan lyhytaikaista vuokraamista rakennusluvan hakemista varten päätösehdotuksen mukaisesti.

Vuokra-alueen varaaminen hakijalle ilman julkista hakuja on erityisen perusteltua, koska kyseessä on alle kymmenen vuoden vuokraus, hakuja on ollut aloitteellinen hankkeen suhteen ja alueelle on tärkeä saada palveluja nopealla aikataululla. Lähistöllä sijaitsee jo toisen päivittäistavaraketjun kauppa.

Lisäksi asemakaavoitus puoltaa tontin vuokraamista.

Vuokra-aika ja vuokran määrä

Vuokra-aika on kuusi kuukautta siten kuin päätösesityksestä ilmenee.

Esitettävä vuokraus perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen määräalan markkinaehtoiseen yksikköhintaan 22,51 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahassa noin 450 euroa/k-m² (ind. 1999).

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (GEM Valuation Oy 20.11.2020).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu väliaikaisen päivittäistavara-kaupan toteutettavaan 480 k-m²:n rakennusoikeuteen. sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon ja kaupunkiympäristötoimialan vakiintuneeseen käytäntöön, jonka mukaan vuokra-alue voidaan vuokrata kuudeksi kuukaudeksi kahden kuukauden vuokraa vastaavalla vuokralla edellyttäen, että vuokralaisella ei ole vuokra-aikana oikeutta käyttää vuokraa-alueita eikä aloittaa sillä rakennustöitä erikseen sovittavia maaperätutkimuksia lukuun ottamatta.

Päätösesityksen mukaiseksi kokonaisvuokraksi näin ollen muodostuu 1 799,90 euroa (480 k-m² x 22,51 euroa/k-m² x 0,05 x ind. 19,99 / 12 kk x 2 kk).

Tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä vuokraus on kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti lukuun ottamatta edellä jo kerrottua ja perusteltua suoravuokrausta.

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



23.04.2021

Esitettävään vuokraukseen otetaan erityisehto varsinaista vuokra-aluetta ympäröivän, liitteessä 2 esitetyn alueen toteuttamisesta ja vastuunjaosta vuokralaisen ja kaupungin välillä. Samoin vuokraukseen otetaan erityisehto siitä, että vuokralainen on velvollinen suunnittelemaan kaupan yhteyteen liitteessä 3 esitetyn kivetyn oleskelualueen, jolle on myöhemmin mahdollista toteuttaa kaupungin alueelle toivoman kahvilan terassi.

Vuokraukseen esitettävät ehdot ovat muuten kaupunkiympäristötoimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelukokonaisuuden tavanomaisen käytännön mukaisia.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 29.5.2018, § 280 siirtänyt hallintosäännön mukaisen toimivaltansa (16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 -kohta) antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia rakentamattomia kiinteistöjä yritystarkoituksiin enintään 30 vuodeksi määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3000 k-m² tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34008
elina.kuikanmaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 LIITE 1, vuokra-aluekartta
- 2 LIITE 2, vuokra-alue ja muu toteutettava alue
- 3 LIITE 3, suunnitelma ja vastuunjako

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Hakija

Kaupunki

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 1

Liite 2

Liite 3



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 40 §.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



23.04.2021

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Yritystontit

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

7 (7)

23.04.2021

Pasi Lehtiö
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 23.04.2021.